



Vraagprijs € 330.000 K.K.

Van Heldenstraat 86

Werkendam

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Gezellige starterswoning - Instapklaar, maar toch nog vol mogelijkheden!

Woonoppervlakte	74m²
Perceeloppervlakte	120m²
Inhoud	295m³
Bouwjaar	1962
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	B
Isolatievormen	dakisolatie, spouwmuur, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Intergas, 2017

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Gezellige starterswoning die helemaal instapklaar is. Echt een degelijk en verrassend leuk huis met drie slaapkamers, een nette badkamer en keuken. Jaja, alles wat je nodig hebt is er gewoon. De woning is bovendien goed geïsoleerd: dak- en vloerisolatie, HR++ glas én zes zonnepanelen. Natuurlijk kun je er je eigen stijl in kwijt, maar de basis is zo netjes dat klussen echt geen must is.

Wonen en koken

Wat een fijne leefruimte. Niet te klein, maar ook niet overdreven groot. Eigenlijk gewoon precies goed. De muur tussen de woonkamer en keuken is opengebroken, waardoor er veel meer licht en ruimte is ontstaan. De gestucte wanden en nette pvc-vloeren in houtlook zorgen voor een frisse uitstraling. In de keuken is voldoende plek voor een ruime eethoek; een 6-persoonstafel past zonder moeite. Handig voor als je visite krijgt. De keuken zelf is technisch in prima staat. Optisch misschien iets gedateerd, maar nog volledig functioneel. Je vindt hier een 4-pits gaskookplaat, combi-oven en afzuigkap. Aan de woning is een aanbouw gerealiseerd waar zich de bijkeuken bevindt, inclusief toilet en ruimte voor de koelkast, wasmachine en droger.

Slapen en baden

Op de eerste verdieping liggen maar liefst drie slaapkamers, en allemaal van een goed formaat. In één van de kamers staat een grote vaste kast die gewoon achterblijft voor de nieuwe bewoners. De kamers voelen licht en fris aan. De badkamer is compact, maar opvallend netjes. Alles is strak betegeld en voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel met lades.

Buitenleven

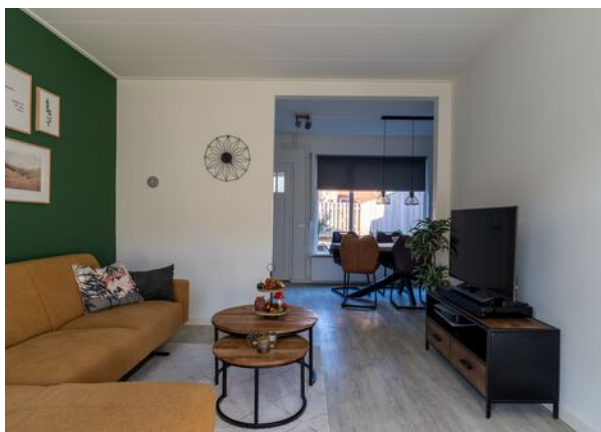
De tuin ligt heerlijk zonnig op het westen. Doordat de woning geen hoge nok heeft, valt het zonlicht al vroeg de tuin in. Aan het huis vast staat een praktische berging van circa 3,5 bij 1,8 meter. In het dak van deze berging is wel asbesthoudend materiaal verwerkt. Geen probleem maar wel goed om te melden. De tuin is volledig omsloten en bereikbaar via een achterom.

Locatie

Werkendam is een gezellig, gemoedelijk dorp net onder Gorinchem, centraal gelegen en goed bereikbaar via de A27. Steden als Gorinchem, Utrecht, Breda en Rotterdam liggen allemaal binnen 30 tot 45 minuten rijden. In het dorp zelf vind je een leuke winkelstraat met alles wat je nodig hebt: van supermarkt tot visboer, van boetiek tot drogist. En als extraatje is er wekelijks een grote weekmarkt. Ideaal, toch?



Wonen



Koken





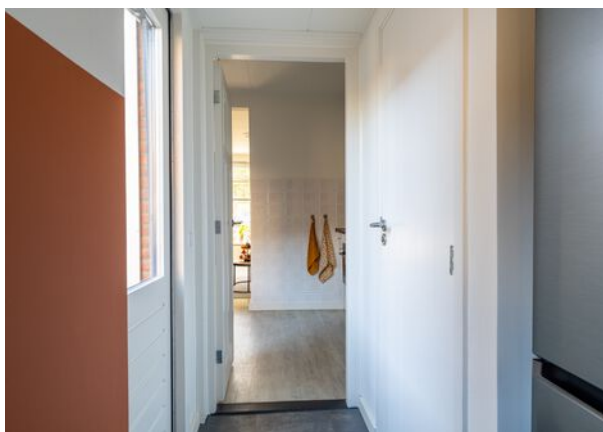
Voordelen

- Instapklaar en netjes onderhouden
- Leuke plekje
- Gezellige woonkamer en keuken
- Handige bijkeuken
- 3 slaapkamers
- Nette badkamer
- Heerlijke tuin
- Centrale ligging met alles om de hoek





Bijkeuken

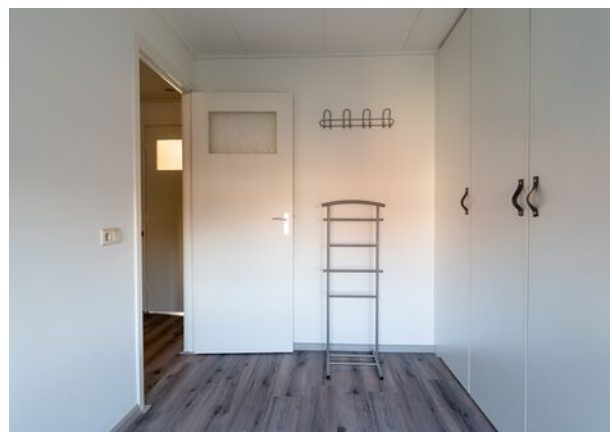


Overloop



Slapen





Baden



Buitenleven





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloeren met houten verdiepingsvloeren en een pannen dakbedekking. De woning is geïsoleerd en voorzien van dakisolatie, spouwmuur isolatie en HR++ beglazing. In het dak van deze berging is asbesthoudend materiaal verwerkt. Geen probleem maar wel goed om te melden. De laatste jaren is er al veel vernieuwd en alles is netjes onderhouden.

- Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar 1962;
- Energielabel B;
- CV betreft een Intergas uit 2017;
- Grotendeels voorzien van rolluiken;
- Voorzien van 6 zonnepanelen;
- Vliering bereikbaar d.m.v. vlizotrap;
- Oplevering september 2026.

- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.

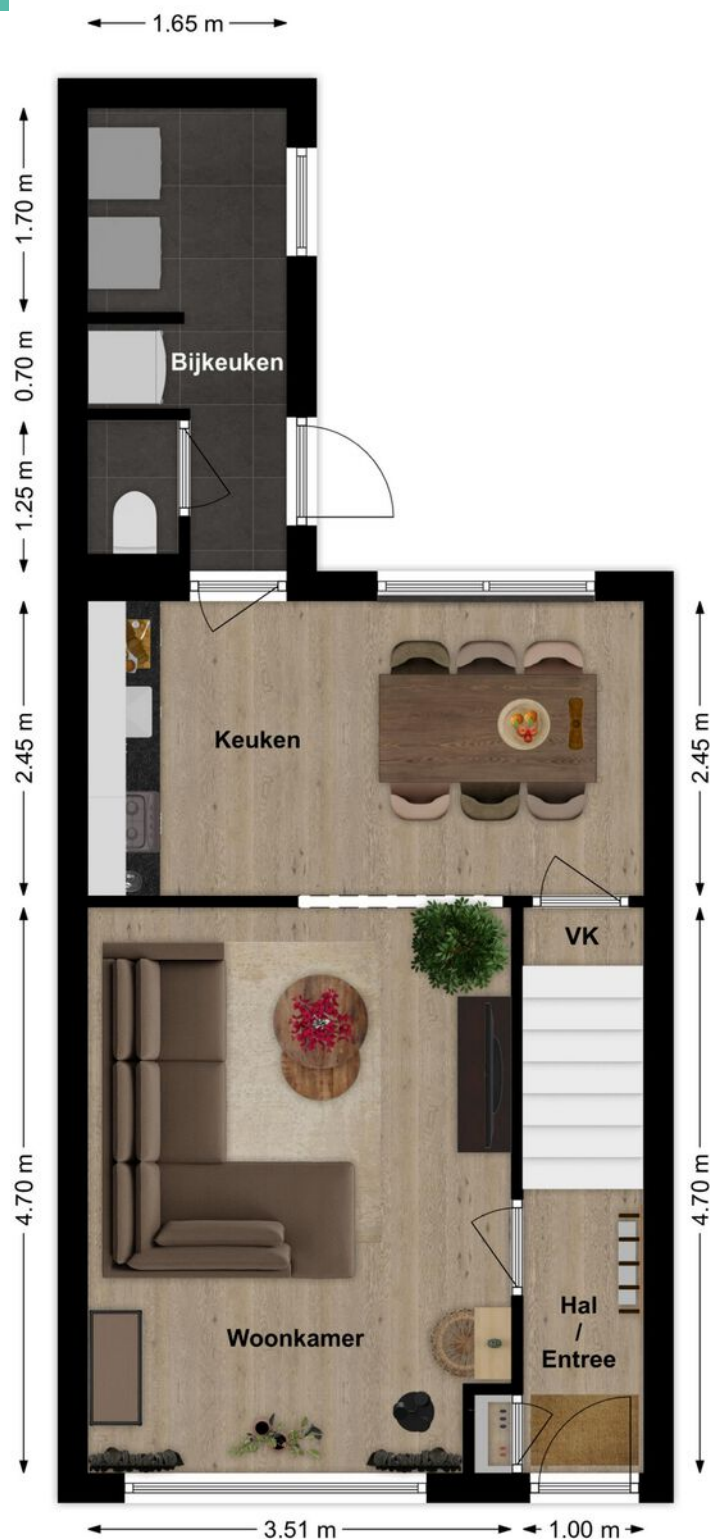
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.

- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



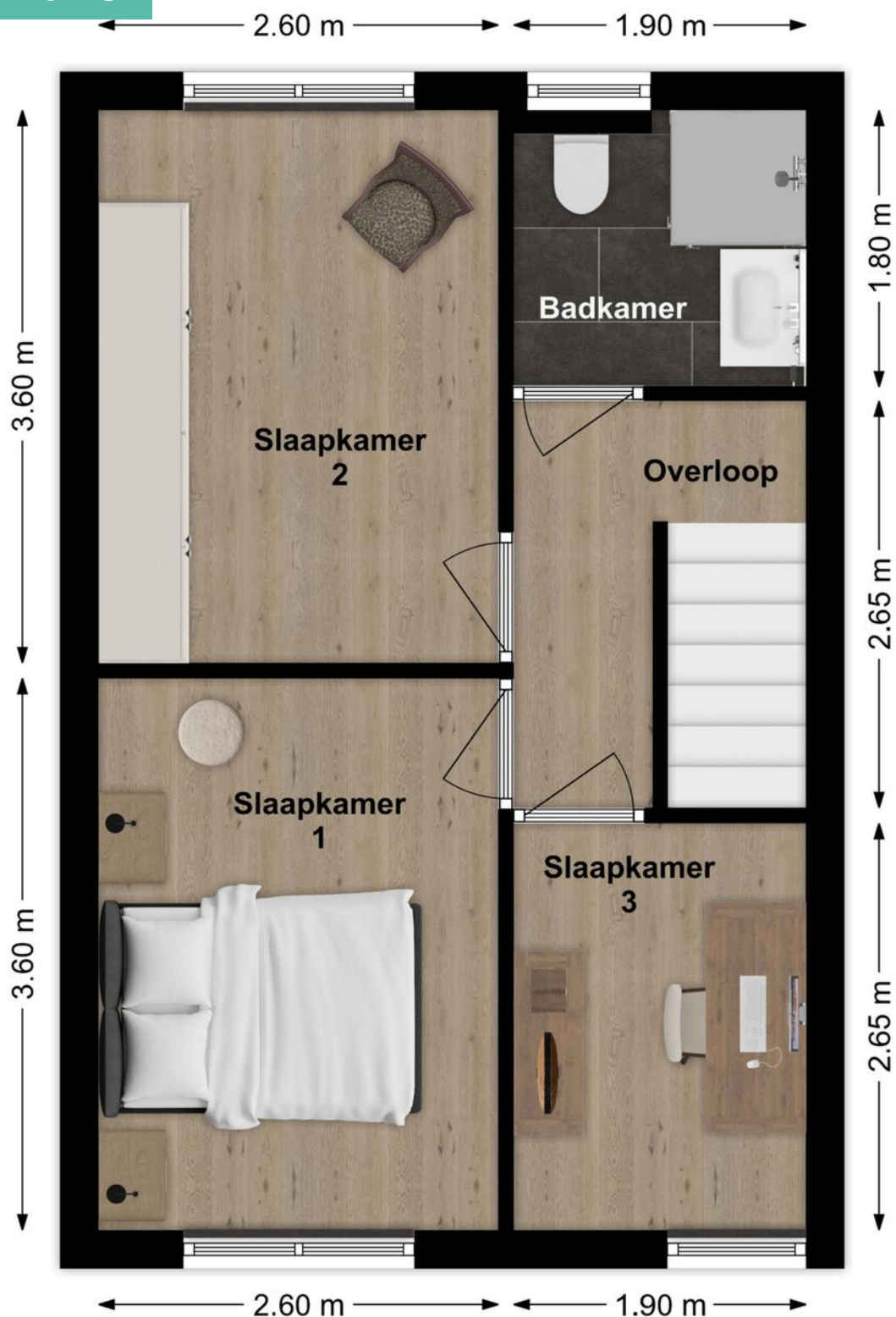
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Van Heldenstraat 86, Werkendam

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGEVEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages: Begane grond en 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages: Begane grond en 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages: Begane grond en 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages: Begane grond	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒

Van Heldenstraat 86, Werkendam

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages: 1e verdieping				
Overige:	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☐	☒	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige: Lampen 1e verdieping	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☒	☐	☐

Van Heldenstraat 86, Werkendam

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige	☐	☐	☐	☒
Aanvullende opmerkingen:				

Van Heldenstraat 86, Werkendam

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
347185198

Datum registratie
13-11-2025

Geldig tot
10-11-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2460 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



17,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

van Heldenstraat 86
4251BT Werkendam
BAG-ID: 087001000007422

Detailaanduiding

Bouwjaar 1962
Compactheid 1,80
Vloeroppervlakte 74m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

P.H. Moree

Vakbekwaamheidsnummer

55151912

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie O

Perceel 1191

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Op de kaart



Van Heldenstraat 86

Werkendam

Over de buurt

Werkendam is een gezellig, gemoedelijk dorp net onder Gorinchem, centraal gelegen en goed bereikbaar via de A27. Steden als Gorinchem, Utrecht, Breda en Rotterdam liggen allemaal binnen 30 tot 45 minuten rijden. In het dorp zelf vind je een leuke winkelstraat met alles wat je nodig hebt: van supermarkt tot visboer, van boetiek tot drogist. En als extraatje is er wekelijks een grote weekmarkt. Ideaal, toch?

Plaats een bod



Bieden op Van Heldenstraat 86, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Van Heldenstraat 86, Werkendam.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Notities

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl